

San Miguel de Tucumán, 02 de Septiembre de 2009.-

RESOLUCION N° 2420/09.-

VISTO:

Que el Departamento Valuación plantea la necesidad de establecer una metodología que permita determinar de manera adecuada las diferentes categorías de edificios en altura, ya sean afectados al régimen de Propiedad Horizontal, o de viviendas colectivas, por lo que propone la aprobación del instructivo confeccionado al efecto; y

CONSIDERANDO:

Que para dicho propósito se debe tener presente que al cálculo de la estructura está afectando hasta la categoría E, por lo que se puede concluir que los edificios en altura van desde la categoría “A” a la “E”, motivo por el cual el instructivo abarcará todas estas categorías.-

Que a los fines de poder determinar las diferentes categorías se realiza un cuadro mediante el cual se indican las características que deberán tener en cuenta para determinar las diferentes categorías.-

Edificios en General	Materiales		
	Diseño Arquitectónico	Dimensiones	Altura y superficie de Ambientes
		Confort	Iluminación, ventilación
		Funcionalidad	
	Áreas	Vivienda, Social-recreación, servicios	
Detalles de Terminación	Antepechos, cubiertas, combinación de cubiertas, colocación de pisos y revestimientos, solias, mesadas, amoblamientos de cocina, sanitarios, espesor de muros, moquetas, etc.		

Que en el formulario E-3, para edificios en altura, puede observarse que las características de los materiales son prácticamente las mismas para las categorías A y B (la diferencia fundamental es la dimensiones de las diferentes áreas y la iluminación natural con la que cuentan), C y D (la diferencia se encuentra en la terminación) y la E se refiere a edificios antiguos teniendo características de materiales totalmente diferentes a los utilizados en la construcción modernas.-

Que en función del instructivo y del formulario E-3, se podrá establecer las características que se deben cumplir para determinar las diferentes categorías.-

Que la aprobación del instructivo se constituirá en complementario e integrativo del Manual de Valuación vigente conforme Resolución N° 151/2006; con la debida publicidad en el Boletín Oficial y en la página Web de Catastro.-

Que a tal efecto se hace necesario dictar el instrumento legal que así lo disponga.-

Por Ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVA:

ARTICULO 1º: APROBAR el INSTRUCTIVO propuesto por el Departamento de Valuación de esta Dirección General de Catastro, para determinar las diferentes categorías de edificios en altura, ya sean afectados al régimen de Propiedad Horizontal, o de viviendas colectivas, el cual indica las características que se deben tener en cuenta a saber:

Categoría A:

Edificios en torre terminados con materiales y artefactos de calidad superior, que tienen su perímetro libre. Departamentos con una gran iluminación y ventilación. Muy confortables y funcionales. Semipisos o pisos, con áreas amplias. El área de servicio y con acceso independiente. Con una superficie propia superior a los 150 m2. Con cochera. Con una zona secundaria de recreación general: quincho, asador, vestuario, pileta, gimnasio y jardín.-

Categoría B:

Semipisos o pisos, con áreas inferiores a la anterior. El área de servicio separada y con acceso independiente. Con una superficie propia superior a los 100 m2. Cochera. Con zona secundaria de recreación general: quincho, asador, vestuario, pileta, gimnasio, y jardín. Terminación con materiales y artefactos de calidad superior.

Categoría C:

Edificios confortables, sin detalles de terminación de calidad superior. El acceso a los diferentes departamentos es el mismo. Puede tener una zona de recreación como quincho, asador y pileta. Pueden tener cocheras.-

Categoría D:

Edificios sin detalles de terminación de calidad superior. El acceso a los diferentes departamentos es el mismo.-

Categoría E:

Edificios sin detalles de terminación de calidad superior. El acceso a los diferentes departamentos es el mismo. La diferencia con la categoría anterior, se refiere fundamentalmente a los materiales y a la terminación de los detalles constructivos.-

Se hace la salvedad, que para los casos en que se realice una inspección de oficios sin acceder al inmueble y sin tener el plano de obra, en los edificios que no se encuentran afectados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Categoría A:

Edificios en torre terminados con materiales y artefactos de calidad superior, que tiene su perímetro libre. Departamento con una gran iluminación y ventilación. Confortable y funcionales. Cocheras. Con una zona secundaria de recreación general: quincho, asador, vestuario, pileta, gimnasio y jardín.-

Categoría B:

Edificios terminados con materiales y artefactos de calidad superior.

Cochera.-

Categoría C:

Edificios terminados sin detalles de materiales y artefactos de calidad superior, pero con un buen nivel de terminación. Puede tener cochera.-

Categoría D:

Edificios terminados sin detalles de materiales y artefactos de calidad superior. La diferencia con la categoría anterior, se refiere fundamentalmente a los materiales y a la terminación de los detalles constructivos.-

Categoría E:

Edificios terminados con materiales y artefactos de calidad inferior. La diferencia con la categoría anterior, se refiere fundamentalmente a los materiales.-

ARTICULO 2º: EL INSTRUCTIVO APROBADO constituye carácter complementario e integrativo del Manual de Valuación aprobado por Resolución N° 151/2006.-

ARTICULO 3º: COMUNIQUESE al Departamento Valuación y demás áreas que integran la Dirección General de Catastro; a los Colegios de Agrimensores, Ingenieros y Escribanos de Tucumán; al público en general mediante transparentes colocados en la Dirección General de Catastro. Publíquese en el Boletín Oficial y en la Pagina Web de Catastro.-

ARTICULO 4º: ARCHIVESE en la Secretaria General Administrativa.-